PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

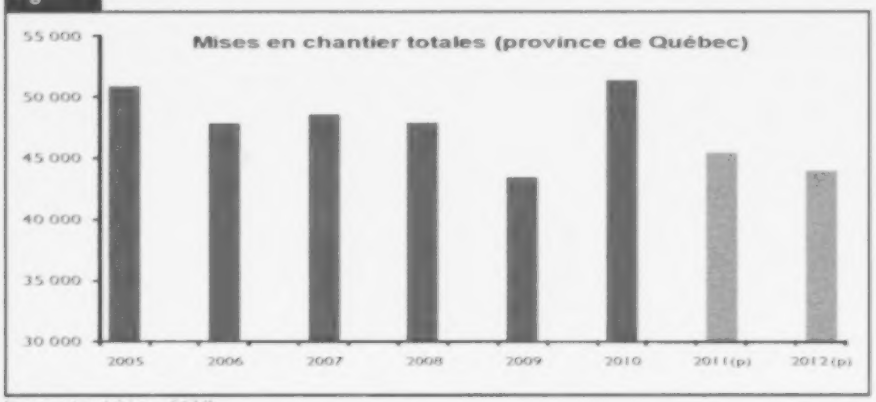
Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2011

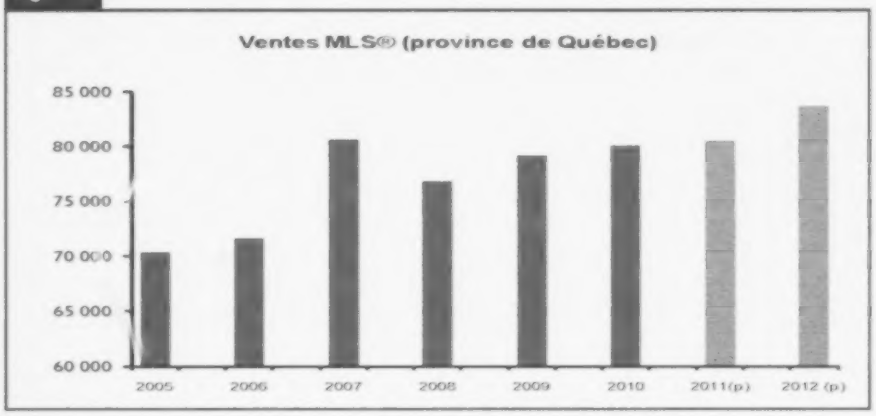
Prévisions sur le marché de l'habitation

Figure 1



Source et prévisions : SCHL

Figure 2



Source : Association canadienne de l'immeuble, prévisions : SCHL

Aperçu

La croissance de l'économie, les conditions d'emprunt encore favorables et l'afflux constant de migrants continueront de soutenir le marché québécois de l'habitation au cours des deux prochaines années. En conséquence, 45 500 logements seront mis en chantier en 2011 et 44 000 autres en 2012, selon les prévisions.

L'amélioration de la conjoncture économique mondiale et nationale, qui profite à l'économie du Québec depuis le deuxième semestre de 2009, continuera d'avoir un effet positif cette année et l'an prochain.

Le niveau élevé des dépenses des ménages et des investissements dans le secteur privé soutiendra la création d'emplois et donc la demande de logements. Le PIB de la province devrait croître de 2,5 % en 2011 et d'autant en 2012.

Comme ce fut le cas ces dernières années, divers facteurs démographiques viendront eux aussi soutenir le marché de l'habitation au Québec dans les années à venir. Le niveau élevé du solde migratoire

international de la province continuera d'avoir une incidence favorable sur les marchés des logements locatifs et de la revente.

En outre, le vieillissement de la population incitera sans doute les ménages qui avancent en âge à se mettre à la recherche d'un nouveau logement susceptible de répondre à leurs besoins.

Les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. On s'attend à ce que la Banque du Canada recommence à hausser le taux cible du financement à un jour au quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Taux hypothécaires		
1 an	T1 2011	3,45
	Changement de 2010 T1	-0,15
	2011 (P)	3,23
	2012 (P)	3,76
5 ans	T1 2011	5,32
	Changement de 2010 T1	-0,25
	2011 (P)	5,45
	2012 (P)	5,94

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1e trimestre de 2011

En détail

Mises en chantier, logements individuels :

Durant la majeure partie de l'année 2010, la construction de maisons individuelles a été stimulée par l'amélioration de la conjoncture économique et financière, de même que par la diminution de l'offre de ce type de logement sur le marché de la revente. Toutefois, le ralentissement de la croissance de l'emploi et la détente du marché de la revente observée récemment ont allégé les pressions qui s'exerçaient sur les constructeurs. Environ 17 500 maisons individuelles seront commencées annuellement en 2011 et 2012. L'activité dans ce segment fléchira encore davantage dans les années à venir, car la tendance veut que l'on construise des logements relativement abordables et des ensembles résidentiels de forte densité. La proportion de maisons individuelles parmi les habitations qui sont mises en chantier diminue sans cesse depuis 2001 : cette année-là, leur part dépassait 60 %, alors qu'en 2010, elle n'était plus que de 40 %.

Mises en chantier, logements collectifs :

Après avoir fortement rebondi en 2010, le nombre de mises en chantier de logements collectifs retrouvera en 2011 et 2012 un rythme plus susceptible de se maintenir. Vu le niveau élevé de l'offre d'appartements en copropriété et le ralentissement de la croissance démographique chez les personnes de 75 ans et plus – lequel continuera de limiter la demande de logements (appartements locatifs) dans les résidences pour personnes âgées –, il est inévitable que les mises en chantier de logements collectifs diminueront en 2011. Néanmoins, grâce à la tendance favorisant la construction d'ensembles résidentiels, leur nombre atteindra la barre des 28 000 unités cette année, puis s'établira à 26 400 en 2012.

Reventes :

En 2011, le MLS® enregistrera un niveau d'activité semblable à celui de l'an dernier, mais en 2012, le nombre de reventes s'accroîtra, à mesure que l'offre continuera d'augmenter. Cette année, les ventes de copropriétés existantes (maisons en rangée ou appartements) seront à nouveau une composante importante de l'activité sur le marché de la revente. On prévoit que 80 500 logements seront vendus par l'entremise du MLS® en 2011 et que 83 600 autres trouveront preneur en 2012.

Prix de revente :

Associée au gonflement de l'offre, la stabilité de la demande de logements existants atténuera les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix durant l'année qui vient. Le retour à un marché plus équilibré se traduira par un ralentissement de la progression des prix de revente en 2011 et 2012. Selon les prévisions, le prix moyen des logements existants montera à 251 700 $ cette année et à 256 300 $ l'an prochain.

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)
Gatineau	T1 2011	-1,2	6,8	873,64	T1 2011	428	110	318	901	231 286
	T1 2010	4,5	6,2	873,94	T1 2010	371	113	258	1 127	210 775
	variation[1]	-5,7	0,6	0,0%	variation	15,4	-2,7	23,3	-20,1	9,7
Montréal	T1 2011	0,5	8,1	776,53	T1 2011	4 378	914	3 464	11 732	302 182
	T1 2010	3,2	9,1	755,24	T1 2010	4 907	1 320	3 587	13 149	286 838
	variation[1]	-2,7	-1,0	2,8%	variation	-10,8	-30,8	-3,4	-10,8	5,3
Québec	T1 2011	3,8	6,3	762,51	T1 2011	1 110	215	895	2 004	241 381
	T1 2010	-1,4	4,5	751,20	T1 2010	1 125	326	799	2 168	229 182
	variation[1]	5,2	1,8	1,5%	variation	-1,3	-34,0	12,0	-7,6	5,3
Saguenay	T1 2011	-0,8	7,8	707,34	T1 2011	153	84	69	310	171 814
	T1 2010	1,4	7,8	709,32	T1 2010	56	23	33	450	165 460
	variation[1]	-2,3	0,0	-0,3%	variation	173,2	265,2	109,1	-31,1	3,8
Sherbrooke	T1 2011	10,7	7,3	700,91	T1 2011	333	67	266	506	208 337
	T1 2010	-7,4	7,7	692,53	T1 2010	334	88	246	560	185 366
	variation[1]	18,1	-0,4	1,2%	variation	-0,3	-23,9	8,1	-9,6	12,4
Trois-Rivières	T1 2011	8,8	8,5	728,34	T1 2011	110	25	85	267	161 893
	T1 2010	-5,2	10,0	712,72	T1 2010	463	41	422	287	148 219
	variation[1]	14,0	-1,5	2,2%	variation	-76,2	-39,0	-79,9	-7,0	9,2
Québec	mars 11	1,6	7,7	755,76	T1 2011	8 081	2 364	5 717	21 227	253 142
	mars 10	1,3	7,9	738,10	T1 2010	9 045	2 863	6 182	23 827	239 885
	variation[1]	0,3	-0,2	2,4%	variation	-10,7	-17,4	-7,5	-10,9	5,5
Canada	mars 11	1,8	7,7	834,88	T1 2011	33 553	12 265	21 288	103 906	362 997
	mars 10	0,7	8,2	813,66	T1 2010	35 014	16 889	18 125	111 013	336 498
	variation[1]	1,1	-0,5	2,6%	variation	-4,2	-27,4	17,5	-6,4	7,9

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, FCIQ par Centris®

DD : données désaisonnalisées

NOTA : Certaines données de ce tableau, par exemple le nombre de mises en chantier d'habitations du troisième trimestre et les données révisées du deuxième trimestre, ont été disponibles après la date de tombée des prévisions du 8 octobre 2010. En conséquence, les prévisions ne tiennent pas compte de ces données.

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2006	2007	2008	2009	2010	2011(P)	2012(P)	2011T1 (P)	2011T2 (P)	2011T3 (P)	2011T4 (P)
Logements mis en chantier											
Log. individuels	21 917	22 177	19 778	17 535	19 549	17 500	17 600	16 800	18 000	17 750	17 500
%	-8,4	1,2	-10,8	-11,3	11,5	-10,5	0,6	-5,6	7,1	-1,4	-1,4
Log. collectifs	25 960	26 376	28 123	25 868	31 814	28 000	26 400	30 000	28 000	27 000	27 000
%	-3,8	1,6	6,6	-8,0	23,0	-12,0	-5,7	-0,3	-6,7	-3,6	0,0
Tous	47 877	48 553	47 901	43 403	51 363	45 500	44 000	46 800	46 000	44 750	44 500
%	-6,0	1,4	-1,3	-9,4	18,3	-11,4	-3,3	-2,3	-1,7	-2,7	-0,6
Marché de la revente											
Ventes MLS®	71 619	80 647	76 754	79 109	80 052	80 500	83 600	79 116	80 000	81 000	82 000
%	1,8	12,6	-4,8	3,1	1,2	0,6	3,9	-0,4	1,1	1,3	1,2
Prix MLS® moyen	195 208	207 531	215 323	225 368	241 463	251 700	256 300	250 344	251 000	252 000	253 000
%	5,8	6,3	3,8	4,7	7,1	4,2	1,8	1,2	0,3	0,4	0,4

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (MLS®)

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2011			2012		
	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	45 500	48 520	42 520	44 000	49 300	38 700
Logements collectifs	28 000	29 820	26 320	26 400	28 600	23 200
Logements individuels	17 500	18 700	16 200	17 600	20 700	15 500
Ventes MLS®	80 500	85 500	76 500	83 600	94 100	74 500
Prix MLS® moyen ($)	251 700	258 800	241 000	256 300	267 700	244 900
Canada						
Total des mises en chantier	179 500	192 200	166 600	185 300	207 500	163 200
Logements collectifs	96 800	103 300	91 000	98 500	107 200	86 700
Logements individuels	82 700	88 900	75 600	86 800	100 300	76 500
Ventes MLS®	452 100	480 000	429 500	461 300	511 900	410 000
Prix MLS® moyen ($)	361 100	374 300	347 700	364 200	385 000	349 500

Source : SCHL

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2010	2011(P)*	% variation (2010/2011)	2012(P)*	% variation (2011/2012)	Cumul annuel 2011**	Cumul annuel 2010**	% variation (2010/2011)
Gatineau	Log. individuels	910	800	-12,1	750	-6,3	110	113	-2,7
	Log. collectifs	1 777	1 700	-4,3	1 650	-2,9	318	258	23,3
	Tous	2 687	2 500	-7,0	2 400	-4,0	428	371	15,4
Montréal	Log. individuels	5 789	5 250	-9,3	5 200	-1,0	914	1 320	-30,8
	Log. collectifs	16 212	14 900	-8,1	13 700	-8,1	3 464	3 587	-3,4
	Tous	22 001	20 150	-8,4	18 900	-6,2	4 378	4 907	-10,8
Québec	Log. individuels	1 768	1 500	-15,2	1 400	-6,7	215	326	-34,0
	Log. collectifs	4 884	4 500	-7,9	4 200	-6,7	895	799	12,0
	Tous	6 652	6 000	-9,8	5 600	-6,7	1 110	1 125	-1,3
Saguenay	Log. individuels	380	440	15,8	380	-13,6	84	23	265,2
	Log. collectifs	403	520	29,0	410	-21,2	69	33	109,1
	Tous	783	960	22,6	790	-17,7	153	56	173,2
Sherbrooke	Log. individuels	570	515	-9,6	500	-2,9	67	88	-23,9
	Log. collectifs	1 086	985	-9,3	900	-8,6	266	246	8,1
	Tous	1 656	1 500	-9,4	1 400	-6,7	333	334	-0,3
Trois-Rivières	Log. individuels	345	300	-13,0	275	-8,3	25	41	-39,0
	Log. collectifs	1 346	450	-66,6	400	-11,1	85	422	-79,9
	Tous	1 691	750	-55,6	675	-10,0	110	463	-76,2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

** Cumul annuel = janvier - mars

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2010	2011(P)*	% variation (2010/2011)	2012(P)*	% variation (2011/2012)	Cumul annuel 2010**	Cumul annuel 2011**	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] MLS®	4 241	4 000	-5,7	4 000	0,0	1 127	901	-20,1
	Prix MLS® moyen[1]	218 646	229 000	4,7	234 000	2,2	210 775	231 286	9,7
Montréal	Ventes[1] MLS®	42 347	42 600	0,6	43 500	2,1	13 149	11 732	-10,8
	Prix MLS® moyen[1]	297 621	312 500	5,0	322 000	3,0	286 838	302 182	5,3
Québec	Ventes[1] MLS®	7 083	7 500	5,9	7 600	1,3	2 168	2 004	-7,6
	Prix MLS® moyen[1]	237 240	254 000	7,1	267 000	5,1	229 182	241 381	5,3
Saguenay	Ventes[1] MLS®	1 461	1 400	-4,2	1 425	1,8	450	310	-31,1
	Prix MLS® moyen[1]	168 224	179 000	6,4	186 000	3,9	165 460	171 814	3,8
Sherbrooke	Ventes[1] MLS®	1 733	1 770	2,1	1 775	0,3	560	506	-9,6
	Prix MLS® moyen[1]	204 423	212 500	4,0	218 000	2,6	185 366	208 337	12,4
Trois-Rivières	Ventes[1] MLS®	935	875	-6,4	860	-1,7	287	267	-7,0
	Prix MLS® moyen[1]	151 937	158 000	4,0	162 000	2,5	148 219	161 893	9,2

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL, ACI, FCIQ par Centris®, prévisions de la SCHL (2010-2011)
Source pour les RMR : FCIQ par Centris®, cumul: janvier à juin
P : Prévisions de la SCHL
*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.
** Cumul annuel = janvier - mars

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2010	Oct. 2011(P)	Oct. 2010	Oct. 2011(P)
Gatineau	2,5	2,5	711	725
Montréal	2,7	2,4	700	705
Québec	1,0	1,4	692	705
Saguenay	1,8	2,0	535	545
Sherbrooke	4,6	4,9	566	580
Trois-Rivières	3,9	4,0	533	550
Canada	2,9	2,5	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64661_2011_Q02